

NISCHER PROPERTIES AB ÅRSREDOVISNING 2022



INNEHÅLL

VD HAR ORDET	3
NISCHERS FASTIGHETER	5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
FINANSIELL INFORMATION	12
<i>Koncernen</i>	13
<i>Koncernens Tilläggsuppgifter</i>	17
<i>Moderbolaget</i>	38
<i>Moderbolagets Tilläggsuppgifter</i>	43
UNDERSKRIFTER	49
REVISIONSBERÄTTELSE	50
STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING	52
AKTIEN	53
ÖVRIGA UPPGIFTER	54

”

Nischer Properties är ett fastighetsbolag med fokus på egen utveckling av bostäder samt förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Bolaget har sitt säte i Stockholm och är noterade på Nordic Growth Market sedan 2015.

2022

7,48 (8,43) MSEK

Nettoomsättning

-19,19 (-8,71) MSEK

Rörelseresultat före värdeförändring (EBITDA)

-93,57 (84,57) MSEK

Resultat efter skatt

-2,90 (3,72) SEK

Resultat per aktie

5,65 (9,38) SEK

Eget kapital per aktie



VD HAR ORDET

2022 var ett annorlunda och föränderligt år där Nischer stärkt sin position med nya ägare, genomfört förvärv av befintliga kassaflöden och färdigställt stora delar av projektet i Östersund. Samtidigt har marknaden succesivt mött mer motvind, primärt till följd av stigande räntor samt oroligheter i vår omvärld.

Inledningen av 2022 präglades av hoppfullhet och en delvis utplånad pandemi. På den extra bolagsstämman 14 januari beslutades att godkänna den riktade nyemissionen till Sterner Stenhus Holding AB vilket gav bolaget en ny storägare och finansiella förutsättningar att accelerera utvecklingen av bolaget samt byggrättsportföljen.

”I mars genomfördes förvärvet av tre förvaltningsfastigheter”

I mars genomfördes förvärvet av tre förvaltningsfastigheter i Luleå, som en komplettering till projekt Kronan på samma ort. Förvärvet markerade en central utgångspunkt i den nya strategin, att öka vårt bestånd av hyresrätter och bygga upp stabila kassaflöden.

OMVÄRLDEN OCH SVERIGE

I vår omvärld har tyvärr rapporteringen dominerats av Rysslands intåg i Ukraina. Förutom allt det hemska med död och förstörelse som ett krig innebär, förde det också med sig en rad effekter på Sverige, Europa och världen. Materialbrister och störningar i leveranssystemen tillsammans med en sårbar energiförsörjningen var startskottet på en skenande inflation vilket drivit upp styrräntan till högre nivåer.

Nischer är naturligtvis inte opåverkade av ränteuppgångarna, dock är vår nuvarande exponering begränsad till det utestående byggnadskreditivet i Östersund. Justeringen av räntan påverkar de underliggande fastighetsvärderingarna både i vårt bestånd och på övriga marknaden. Vi ser positivt på de möjligheter som sannolikt följer i spåren, samtidigt är känslan att säljare och köpare inte riktigt hittat de nya nivåerna än. Vår bedömning är att den pågående marknadskorrigeringen ger oss goda möjligheter att fortsätta förvärva både byggrätter och förvaltningsenheter till attraktiva nivåer och ta stora kliv i vår strategi.

LÄGENHETER UNDER FÖRVALTNING

I november tecknande bolaget avtal om förvärv av 13 centralt belägna hyresfastigheter i Härnösand, vilket ytterligare stärker vår närvaro i norra Sverige. Expansionen fortsatte sedan i december då ytterligare 23 hyres- och två kommersiella fastigheter förvärvades genom Eriksson Pettersson Fastigheter AB med tillhörande dotterbolag. Den 27 februari meddelar dock Nischer marknaden att affären går åter, primärt till följd av ändrade marknadsförutsättningar. Återgången av affären innebär inte några kostnader för Nischer.

Affärsgenereringen fortsätter likväl framåt och det kan konstateras att beståndet i Härnösand tillsammans med Luleå och färdigställt andet av Östersund skapar en fortsatt bra grund in i 2023.

”Vid utgången av 2022 har Nischer en stark och diversifierad projektportfölj”

PROJEKTUTVECKLING

Vid utgången av 2022 har Nischer en stark och diversifierad projektportfölj bestående av markanvisningar med tyngdpunkt åt de norra delarna av Sverige.

Det pågående projektet i Östersund, kommer färdigställas succesivt fram till juni 2023 och utgörs av 114 lägenheter. Kommande projekt i uppstartsfas är Örnsköldsvik, 228 lägenheter samt Kronan i Luleå, 97 lägenheter. Örnsköldsvik och Luleå är liksom Östersund, projekt i expansiva orter med attraktiva mikrolägen.

KONCERNENS FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Den stigande räntan har för Nischer precis som för övriga utvecklare i branschen satt press på marknadens värderingar av projekten.

Som Nischer kommunicerade mot marknaden 23 november har byggnadsnämnden i Göteborg beslutat att avbryta det pågående detaljplanearbete i Säve, vilket berör Nischers projekt i området.

Beslutet motiveras av att det för närvarande inte finns några beslut fattade kring utbyggnad av nödvändiga kommunala VA-ledningar och därmed är ett genomförande av detaljplanen inte möjligt före ett sådant beslut är fattat.

Beslutet medför att Nischers tidigare världen avseende byggrätten i Säve påverkas i hög utsträckning. Enligt IAS 40 – förvaltningsfastigheter, värderas samtliga byggrätter i portföljen enligt en bestämd hierarki utifrån det skede som detaljplanen befinner sig i. För Säves del innebär beslutet ovan att samtliga tidigare värden skrivs ned under de fjärde kvartalet. Motsvarande cirka 50% av de totala nedskrivningarna för året. Tät dialog med kommunen pågår där förslag avseende VA-ledningar diskuteras. Övriga nedskrivningar följer marknadens generella justering avseende värden på byggrätter och hyresfastigheter.

Koncernens resultat påverkades väsentligt under de fjärde kvartalet till följd av de stopp som kommunen i Göteborg meddelade. För hela året innebar nedskrivningen vidare den enskilt största händelsen för resultatets utveckling. Nischers bedömning är fortsatt att de underliggande förutsättningarna såväl som den strategi och målsättning vi arbetar mot står fast och står stark.

2023 OCH FRAMÅT

Första halvan av året kommer präglas av att färdigställa Östersund samt tillträda den affär som tecknades nyligen. Vid ingången av året har koncernen prognostiserade hyresintäkter uppgående till knappt 20 MSEK på årsbasis, när ovan är färdigställt och tillträtt. Tillsammans med en stark byggrättsportfölj och aktiv affärsgenerering ser vi goda förutsättningar att kontinuerligt öka den prognosen.

Parallellt gör vi förändringar internt och stärker upp processerna för effektiv förvaltning och rapportering, där en central del utgörs av implementering av en ny struktur för avisering, cash management och koncernens affärssystem.

Vi fortsätter anpassa bolaget för framtiden och lönsam tillväxt!

SAMUEL BECKSTRAND

VD, Nischer Properties AB (publ)



NISCHERS FASTIGHETER

Nischer Properties portfölj av fastigheter och byggrätter är fördelad över hela landet med en tyngdpunkt åt de norra delarna av Sverige.

Fastighetsbeteckning	Stad	Status***	Projekt typ	Kvm BOA/LOA	Antal bostäder
Gunnesby 2:8*	Göteborg	Stoppad	HR	15 000	120
Hörnett 3:11	Örnsköldsvik	Pågående	HR	12 642	228
Kronan 1:12	Luleå	Pågående	HR/BRF	5 716	95
Knivsta Murteglet	Knivsta	Kommande	HR	6 000	111
Norra Folkparken	Haninge	Kommande	HR	14 000	200
Kvarteret Tanken**	Östersund	Pågående	HR	5 715	114
Solen	Avesta	Kommande	HR	5 500	102
Fjälltopparna	Kiruna	Kommande	HR	5 775	107
Nyköping	Nyköping	Kommande	HR	5 000	100
Kattvikskajen	Hudiksvall	Kommande	HR	3 150	58
Varvskajen	Örnsköldsvik	Kommande	BRF	3 595	55
Idenor	Hudiksvall	Kommande	BRF	4 000	27
Gumsen 26/28/31	Luleå	Förvärv	HR/kommersiell	2 092	14
Summa				88 185	1 331

*Byggnadsnämnden i Göteborg har beslutat att avbryta pågående detaljplanearbete.

**2 av 4 hus inflyttade.

***Fastigheter med Status "Kommande" har en area BOA/LOA samt antal bostäder vilken är uppskattad och att betrakta som cirka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Nischers Properties AB (publ) 556513-5869, med säte i Stockholms kommun är koncernmoder till ett antal dotterföretag vilka är verksamma inom förvaltning och utveckling av Fastigheter.

OM NISCHER

Nischers Properties kärnverksamheten är bostäder, med en affärsidé att köpa, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i Sverige. Intäkter skapas genom fastigheternas värdeökning vid försäljning

samt löpande driftsnetto vid förvaltning. Nischer kommer fortsätta med produktion av vid var tid planerade projekt i kombination med aktiv affärsgenerering av befintliga förvaltningsfastigheter.

Nischers förvaltningsfastigheter är fördelade mellan, byggrätter, potentiella byggrätter, pågående projekt och förvärvade fastigheter under förvaltning. De förvaltande enheterna har en viss tyngdpunkt åt norra Sverige och byggrätterna är belägna över flera delar av landet.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 31 december 2022, 4 186 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 81,5% av aktierna samt 81,5% av rösterna.

Org.nummer	Namn/Adress	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
556771-9033	STERNER STENHUS HOLDING AB	9 730 490	29,10%	29,10%	37 949
559022-7772	DAMC AB	5 908 242	17,67%	17,67%	23 042
516401-6775	AVANZA PENSION	2 652 764	7,93%	7,93%	10 346
556172-6786	PROVOBIS HOLDING AKTIEBOLAG	1 821 509	5,45%	5,45%	7 104
516406-0286	NORDNET PENSIONS FÖRSÄKRING AB	1 579 502	4,72%	4,72%	6 160
556207-2271	STRATEGIO CAPITAL AB	1 560 989	4,67%	4,67%	6 088
516401-8292	SWEDBANK FÖRSÄKRING AB	1 398 457	4,18%	4,18%	5 454
800125-8576	ASPEHULT, DAVID	1 099 406	3,29%	3,29%	4 288
556662-2071	INVESTMENT WEPS I TJÖRN AB	851 213	2,55%	2,55%	3 320
556794-3005	UTTERKOBLEN AB	632 806	1,89%	1,89%	2 468
Summa de 10 största ägarna (ägargrupperat) – röstmässigt		27 235 378	81,45%	81,45%	106 218
Summa övriga ägare		6 201 224	18,55%	18,55%	24 185
Summa 2022-12-31		33 436 602	100,00%	100,00%	130 403

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2022	2021	2020	2019*	2018*
Nettoomsättning, kSEK	7 476	8 430	13 166	16 731	681
Resultat efter finansiella poster	-112 043	109 954	19 403	-9 568	-12 193
Balansomslutning	386 668	333 079	177 292	180 803	53 058
Soliditet (%)	49	56	54	38	12
Antal anställda	6	6	5	5	5
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019*	2018*
Nettoomsättning, kSEK	11 042	3 508	1 864	-	-
Resultat efter finansiella poster	-21 116	-3 568	2 639	-1 261	-10 467
Balansomslutning	198 293	97 103	42 410	41 161	13 110
Soliditet (%)	46	5	20	3	19
Antal anställda	6	6	5	5	2

* siffrorna är upprättade enligt K3 och inte omräknade enligt IFRS

UTVECKLING AV RESULTAT OCH STÄLLNING UNDER ÅRET

INTÄKER, KOSTNADER, RESULTAT OCH KASSAFLÖDE

Resultat- samt kassaflödesposter avser året 1 januari–31 december 2022 med jämförelsetal 1 januari–31 december 2021 om inte annat anges. Bolaget har under året befunnit sig i en expansiv samt föränderlig fas och samtidigt tagit de första stegen mot att förvalta egenproducerade hyresrätter. Primärt börjar hyresintäkterna från bolagets fastigheter synas i resultaträkningen jämfört med föregående år.

Intäkter

Genom förvärvet av Fastigheterna Gumsen 26/28/31 i Luleå samt färdigställandet av delar av projektet i Östersund så har koncernens hyresintäkter från förvaltningsfastigheter ökat. För året uppgick de till 2 664 TSEK (325). Under posten nettoomsättning ingår även Övriga rörelsesegment, vilka för året uppgick till 4 812 TSEK (8 105) och avser primärt vidarefakturering av projektkostnader hänförliga till projektet i Östersund. Total nettoomsättning för året uppgår till 7 476 TSEK (8 430)

Kostnader

Under 2022 har koncernen valt att frångå den ingående fördelningen mellan Produktions- och driftkostnader samt central administration. Syftet med justeringen är att visa ett tydligare bruttoresultat där primärt taxebundna fastighetsrelaterade kostnader ingår. För jämförelseåret under avsnittet Finansiell information, har Nischer därför valt att göra en omklassificering av kostnaderna enligt samma fördelning för en korrekt jämförelse mellan åren. Produktions- och driftkostnader uppgår under året till -543 TSEK (0). Central administration uppgår under året till -18 613 TSEK (-17 594). Posten utgörs av lönekostnader, lokalhyra, försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning, övriga generella overheadkostnader, projektrelaterade kostnader samt reparation och underhåll av fastighet. Övriga rörelsekostnader uppgår till -7 632 TSEK (-341) och utgörs primärt av en engångspost om -7 000 TSEK (0) avseende nedskrivning av tidigare bokförda värden för innehavet i Nyhem Projektutveckling AB. Finansnetto uppgår till -1 344 TSEK (-5 474) och utgörs primärt av avskrivningar avseende arrangeringskostnader för byggnadskreditivet om -1 098 TSEK (-1 001). Kostnaden skrivs av under projektets löptid.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under året till -91 513 TSEK (124 133 TSEK). Förändringen drivs primärt av beslutet från byggnadsnämnden i Göteborg att avbryta pågående detaljplanearbete i Säve. Tidigare redovisade övervärden skrivs ned till 0. Övriga nedskrivningar hänförs primärt till nedgången avseende marknadsvärdet på koncernens övriga byggrätter.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgår för året till -110 699 TSEK (115 428 TSEK).

Skatt

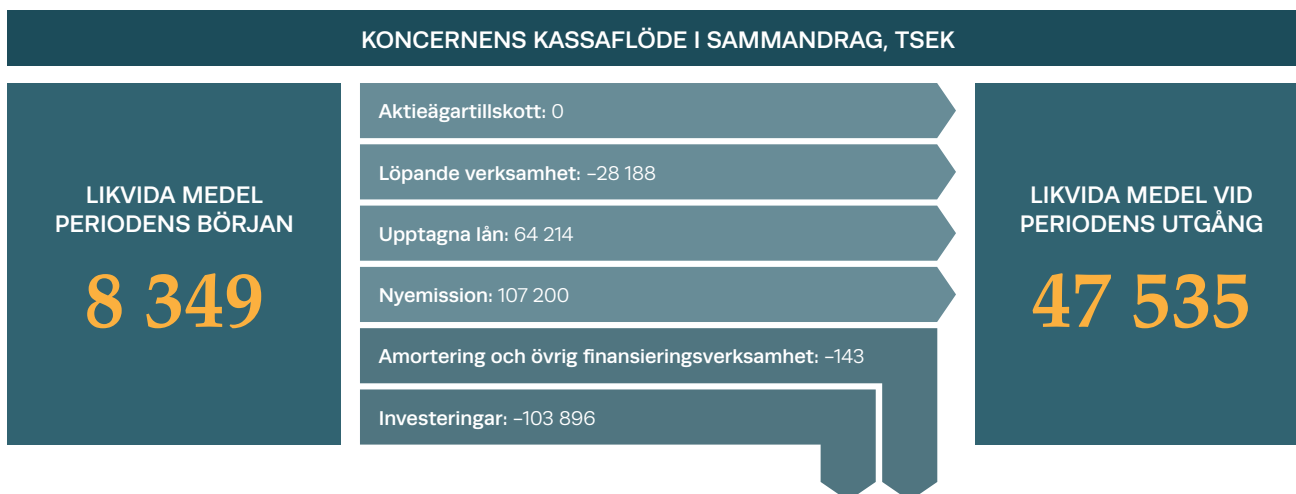
Redovisad skatt uppgår till 18 477 TSEK (-25 386 TSEK). Både aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent.

Resultat efter skatt

Årets resultat uppgår till -93 566 TSEK (84 568 TSEK) motsvarande - 2,9 kr/aktie (3,72 kr/aktie).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till –28 188 TSEK (–10 365). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –103 896 TSEK (–62 176) vilket i allt väsentligt härrör till projektet i Östersund. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 171 271 TSEK (80 101), varav nyemissionen ingår med 107 200 TSEK (0).

**FINANSIELL STÄLLNING**

Styrelsen för Nischer har konstaterat att Bolagets rörelsekapital kommer att vara förbrukat inom den närmaste sexmånadersperioden om inte Bolaget tillförs nytt kapital. I syfte att säkerställa att Bolaget har ett tillräckligt rörelsekapital för att kunna fullgöra sina förpliktelser under den närmsta tolv månadersperioden, avser Bolaget att genomföra en nyemission om ca 26,5 Mkr, före emissionskostnader, med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen"). Styrelsens förhoppning och ambition är att Företrädesemissionen kommer att vara fullt ut garanterad genom tecknings- och garantiåtaganden. Villkoren för Företrädesemissionen kommer att offentliggöras efter att styrelsen har fattat beslut att genomföra Företrädesemissionen, vilket förväntas ske i mitten av maj 2023. Styrelsens bedömning är därav att tillräcklig finansiering kan erhållas genom Företrädesemission. Om däremot finansiering inte kan erhållas så föreligger det en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om Bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, EGET KAPITAL OCH RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förvaltningsfastigheter Värdet på Nischers fastigheter uppgick vid årets slut till 327 304 TSEK (314 922). Fastighetsbeståndets värde har fastställts baserat på värderingar utförda av externa, auktoriserade värderare.

Fastighetsbeståndets förändring

Ingående verkligt värde 2022-01-01	314 922
Investeringar	103 896
<i>varav förvärvade förvaltningsfastigheter</i>	28 131
Försäljningar	-
Orealiserade värdeförändringar	–91 513
Verkligt värde vid periodens slut	327 304

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per 2022-12-31 till 188 881 TSEK (187 883), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 5 171 TSEK (18 350).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna i koncernen uppgick vid årets slut till 140 411 TSEK (76 197), varav skulder till kreditinstitut avsåg 141 000 TSEK (77 842) bestående av de upptagna byggnadskreditivet för projektet i Östersund. Finansieringen delas mellan Serafim 105 000 TSEK och Kameo 36 000 TSEK. Inom ramen för byggnadskreditivet ingår arrangeringskostnader, vilka skrivs under projektets löptid.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSPERIODEN

Q1

- På den extra bolagsstämman 14 januari beslutades att godkänna den riktade nyemissionen till Sterner Stenhus Holding AB
- Den 4 februari registrerades nyemissionen vid bolagsverket och Sterner Stenhus Holding AB tillträdde 10 600 000 aktier. Nischer tillfördes cirka 107 MSEK.
- Nischer förvärvar den 11 mars tre fastigheter centralt belägna i Luleå. Fastigheterna utgörs av lokaler i bottenplan och bostäder i övriga plan. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 29,3 MSEK.

Q2

- Ny styrelse väljs in under bolagsstämman som hålls den 24 maj.
- Den 2 juni erhåller Nischer en markanvisning om 7 700 BTA i centrala Kiruna.
- Den 23 juni erhåller Nischer en markanvisning om 4200 BTA i centrala Hudiksvall.

Q3

- Den 17 augusti utser styrelsen Ludvig Fredriksson till ny CFO.
- Vecka 36 färdigställdes det första huset i projekt Gimle i Östersund. Projektet börjar generera hyresintäkter vilket är ett centralt steg i Nischers vision att förvalta egen producerade hyresfastigheter.
- Den 23 september tar Samuel Beckstrand över som VD efter David Aspehult som varit tillförordnad VD sedan februari 2022.

Q4

- Vecka 44 färdigställs det andra huset i projekt Gimle i Östersund.
- Den 23 november meddelar Nischer marknaden att byggnadsnämnden i Göteborg beslutar att avbryta pågående detaljplanearbete i Säve, vilket berör Nischers pågående projekt i området.
- Den 25 november ingår Nischer avtal om förvärv av 13 förvaltningsfastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Köpeskillingen kommer bland annat betalas genom nyemitterade aktier i Nischer.
- Den 14 december ingår Nischer avtal om förvärv av Eriksson Petterson Fastigheter AB avseende 23 bostads- och två kommersiella fastigheter i Värmland och Västra Götaland till ett underliggande fastighetsvärde om 124,2 MSEK. Köpeskillingen kommer bland annat betalas genom nyemitterade aktier i Nischer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Den 22 februari lämnas information till marknaden om att resultatet i det fjärde kvartalet kommer påverkas till följd av stora nedskrivningar av bygggrätsportföljen, primärt projektet i Säve.
- Den 27 februari meddelar Nischer marknaden att, på grund av ändrade marknadsförutsättningar har parterna kommit överens om att affären avseende Eriksson Petterson Fastigheter AB ska gå åter och således att Nischer inte ska tillträda aktierna. Avbrytandet av affären föranleder inte några kostnader för Nischer och innebär vidare att Nischer inte kommer att emittera de aktier som skulle utgöra vederlag i transaktionen.
- Den 3 april 2023, tillträder Nischer tretton fastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Fastigheterna är centralt belägna med en total uthyrningsbara ytan om 4 916 kvm, varav 4357 kvm bostäder, 120 kvm lokaler samt 439 kvm uthyrningsbara förråd och garage. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda och det uppskattade årliga driftnettot uppgår till ca 3,9 MSEK. Av köpeskillingen erlades 9 MSEK kontant och cirka 19 MSEK erlades genom utfärdande av tre reverser. En revers, om cirka 13,2 MSEK, kvittades mot 1 894 472 nyemitterade aktier i Nischer till kursen 7 SEK per aktie.
- Den 28 april meddelar Nischer marknaden att Bolaget avser genomföra en företrädesemission om ca 26,5 MSEK i syfte att tillgodose Bolagets behov av rörelsekapital för att kunna fullgöra sina förpliktelser under den närmsta tolv månadersperioden. Förhoppningen och ambitionen är att företrädesemission kommer att vara fullt ut garanterad genom tecknings- och garantiåtaganden. Villkoren för företrädesemissionen kommer att offentliggöras efter att styrelsen har fattat beslut att genomföra företrädesemissionen, vilket förväntas ske i mitten av maj 2023.
- Den 28 april meddelar Nischer marknaden att bolaget ingått avtal om försäljning av två kommunala markanvisningar till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om 7,9 MSEK. Försäljningarna är villkorade av att respektive kommun godkänner överlåtelsen.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

INVESTERINGAR

Under året har projektet i Östersund börjat färdigställas. Hus ett flyttades in vecka 36 och hus två vecka 44. Färdigställandet fortlöper enligt plan med successiv inflyttning av hus tre och hus fyra fram till juni 2023. Totalt uppförs 114 lägenheter över en boarea om 5 715 kvm. Av bolagets byggrättsportfölj så ligger projekten i Örnköldsvik och i Luleå närmast uppstart. Projektet i Örnköldsvik har beviljat bygglov och omfattar 228 lägenheter över 12 642 kvm BOA. Luleå har också beviljat bygglov och omfattar 5 716 kvm BOA över 95 lägenheter.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Årsredovisningen innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Nischer Properties verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden. Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och/eller branschen utgörs av:

PROJEKTRISKER

Projektutveckling av fastigheter medför ett antal risker vilka var och en kan medföra en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sådana risker och faktorer inbegriper exempelvis tillstånd och myndigheters beslut, tillgång till finansiering, förmåga att producera vad marknaden efterfrågar, kalkylering och tekniska risker. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

BEROENDE AV LAGAR, TILLSTÅND OCH BESLUT

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

FINANSIERINGSRISK

Med finansiering genom externa skulder föreligger risk. Bland annat brott mot lånevilkor som kan leda till att lånet förfaller till omedelbar betalning. Det finns även en risk att Nischer Properties inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor till framtida projekt. Finansieringsrisker kan påverka Nischer Properties verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

LIKVIDITETSRIK

Det finns en risk att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Nischer Properties betalningsåtaganden består idag av investeringsutgifter och ränteutgifter samt löpande utgifter.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen. Ansvaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt. Projektet i Knivsta innefattar bygglovsrisk vilket innebär att Nischer är bundna till återköp av sålda aktier till anskaffningsvärde om projektet ej genomförs.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bolaget har under året betalat ersättning till DAMC AB om 576 TSEK vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling, finansiering samt rollen som tf VD. Affärsutveckling avser utveckling av befintliga projekt samt intag av nya och finansiering avser kontakt och arbete med att hitta lämpliga finansiärer till projekten. Ersättning har också utgått till Investment Weps AB om 72 TSEK också det för affärsutveckling.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Nischer Properties har kompletterat tidigare fokus på fastighetsutveckling av bostäder till att även innefatta förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Fokus framåt innefattar produktion av vid var tid planerade projekt i kombination med aktiv affärsgenerering av befintliga förvaltningsfastigheter.

MINORITETSÄGARE I PROJEKT

Vid ingången av 2022 hade Nischer minoritetsägare i projekten; Östersund, Örnköldsvik, Luleå och Knivsta. I november 2022, tecknades avtal med minoritetsägarna i Östersund och Luleå avseende utköp av minoritetens andelar i projekten. Köpeskillingen för andelarna beräknas enligt en rörlig modell beroende på om projekten vid färdigställande kommer säljas eller behållas för egen förvaltning. En bästa bedömning av köpeskillingen avseende Östersund och Luleå är framtagna utifrån att projekten vid färdigställande avses innehas för förvaltning och beloppet är upptaget som en skuld i bokslutet. För Örnköldsvik är motsvarande avtal tecknat i januari 2023. Samtliga minoriteters andelar vid utgången av året redovisas som andel av totalt eget kapital under posten, Innehav utan bestämmande inflytande.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Nischer Properties AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Årets intäkter för moderbolaget uppgick till 11 042 TSEK (3 508). Resultatet före skatt uppgick till -21 116 TSEK (-3 568). Antalet anställda i moderbolaget uppgick vid periodens slut till 6 personer (5 personer för samma period 2021). Avseende risker och osäkerhetsfaktorer samt transaktioner med närstående för moderbolaget så gäller samma som för koncernen med tillägg för transaktioner med dotterbolag

ICKE-FINANSIELLA UPPLYSNINGAR

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Materialförbrukning och energianvändning utgör tillsammans den största miljöbelastningen inom fastighetsbranschen. Genom att välja trä samt bygga energismart blir vårt bidrag här som störst. Nischer arbetar med FN:s globala hållbarhetsmål som kompass och därigenom fokuserar vi vårt hållbarhetsarbete. Vi fokuserar primärt på tre av dessa mål:



Mål 13 – Bekämpa Klimatförändringarna

Vi väljer att uppföra våra bostäder med trästommar vilket radikalt minskar utsläppen av koldioxid. Trä har nämligen förmågan att lagra koldioxid. Ett fyravåningshus i trä kan lagra hela 150 ton koldioxid. Hos Nischer bor hyresgäster i en bostad med

ett nettoutsläpp som är mer än 90% lägre än i ett betonghus. Trä är dessutom ett både förnybart och resurseffektivt material, som möjliggör snabbare byggprocesser, minskade transporter och lämpar sig väl för prefabricering vilket i sin tur ger mindre spill och mer återvinning i byggprocessen.



Mål 7 – Hållbar energi för alla

I takt med att kraven på minskad energi-användning och medvetenheten om dess effekter ökar blir det allt viktigare att fundera över hur vi producerar och konsumerar energi. För oss som fastighetsbolag kan vi trimma produktionsprocessen, men den

stora energibesparingen gör vi genom att producera energisnåla hem. Vi bygger därför hus som har väsentligt lägre energiförbrukning än vad svensk lagstiftning kräver, så kallade lågenergihus. Vi har dock högre ambitioner än så. Tack vare tjocka väggar och bjälklag, smarta produktval samt återanvändning av inomhusluft och bergvärme tar vi sikte på att halvera dessa nybyggnadskrav.



Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Det pratas ofta om smarta, cirkulära städer som grunden för ett hållbart samhälle, men många glömmer vem vi bygger för. Vi vill inte bara bygga bostäder för de med tjock plånbok och det innebär att vi måste bygga så att hyrorna kan ligga på en nivå som de

flesta har råd med. Genom en kostnadseffektiv produktion och smarta produktval kan vi minska våra byggkostnader med ca 20% jämfört mot riksgenomsnittet. Och när vi bygger med investeringsstöd fastställs en låg normhyra för lång tid framöver även i orter med bostadsbrist.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-28 928
Överkursfond	111 135
Årets resultat	-21 116
Summa	61 091

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)

61 091

FINANSIELL INFORMATION OCH TILLÄGGSUPPGIFTER



KONCERNEN

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2022 ¹	2021 ¹
Nettoomsättning	6	7 476	8 430
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>		2 664	325
<i>varav entreprenadverksamhet</i>		-	-
<i>varav övriga rörelsesegment</i>		4 812	8 105
Övriga rörelseintäkter		59	3
Produktions- och driftkostnader	8	-543	-
Bruttoresultat		6 992	8 433
Övriga rörelsekostnader	7	-7 632	-341
Central administration	9, 10, 11	-18 613	-17 594
Andel i intresseföretagets resultat		67	797
Rörelseresultat före värdeförändring		-19 186	-8 705
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserat	16	-91 513	124 133
Rörelseresultat		-110 699	115 428
Finansiella intäkter	12	-	53
Finansiella kostnader	12	-1 344	-5 527
Resultat före skatt		-112 043	109 954
Skatt	13	18 477	-25 386
Årets resultat		-93 566	84 568
Årets övrigt totalresultat		-93 566	84 568
Årets totalresultat		-93 566	84 568
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-93 346	74 554
Innehav utan bestämmande inflytande ²		-220	10 014
Resultat per aktie före och efter utspädning		-2,90	3,72
Vägt genomsnittligt antal aktier för rapportperioden		32 184 954	20 036 602
Antalet utestående aktier vid rapportperiodens utgång		33 436 602	20 036 602

1) Under 2022 har koncernen valt att frångå den ingående fördelningen mellan Produktions- och driftkostnader samt central administration. För jämförelseperioderna har vi därför valt att göra en omklassificering av kostnaderna enligt samma fördelning för en korrekt jämförelse mellan perioderna.

2) Årets totalresultat hänförligt till Innehav utan bestämmande inflytande inkluderar även minoritetens andel av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2022	2021
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	327 304	314 922
Nyttjanderättstillgångar	5	2 956	2 554
Finansiella anläggningstillgångar	15	2 480	2 393
Uppskjuten skattefordran	24	-	185
Summa anläggningstillgångar		332 740	320 054
Kundfordringar	18	4 516	1 448
Övriga fordringar	19	534	1 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 342	1 736
Kassa och bank/Likvida medel	21	47 535	8 349
Summa omsättningstillgångar		53 928	13 025
Summa tillgångar		386 668	333 079
Eget kapital			
Aktiekapital	22	918	550
Övrigt tillskjutet kapital		136 741	29 909
Balanserat resultat inkl årets resultat		46 051	139 074
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		183 710	169 533
Innehav utan bestämmande inflytande		5 171	18 350 ¹⁾
Summa eget kapital		188 881	187 883
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23	115 000	76 197
Leasingskuld	5	2 072	663
Övriga långfristiga skulder	25	18	-
Uppskjuten skatteskuld	24	24 024	42 840
Summa långfristiga skulder		141 113	119 700
Kortfristiga räntebärande skulder	23	25 411	-
Leasingskuld	5	945	2 212
Leverantörsskulder		7 613	15 841
Övriga skulder	26	18 837	6 444
Skatteskulder		416	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	3 452	825
Summa kortfristiga skulder		56 674	25 496
Summa skulder		197 787	145 196
Summa eget kapital och skulder		386 668	333 079

¹⁾ Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande ¹	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	29 909	58 255	88 714	7 364	96 078
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	74 554	74 554	10 014	84 568
Transaktioner med aktieägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	6 265	6 265	972	7 237
Utgående eget kapital 2021-12-31	550	29 909	139 074	169 533	18 350	187 883

BELOPP I KSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan Bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	550	29 909	139 074	169 533	18 350	187 883
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-93 346	-93 346	-220	-93 566
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission	368	106 832	-	107 200	-	107 200
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	323	323	-12 959	-12 636
Utgående eget kapital 2022-12-31	918	136 741	46 051	183 710	5 171	188 881

¹) Korrigering av tidigare rapporterad IB siffra.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2022 1 jan–31 dec	2021 1 jan–31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-110 699	115 428
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:	31		
Andel i intressebolags resultat		67	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		91 513	-124 133
Minoritetsintressen		-13 179	4 564
Nedskrivningar		7 000	-2 133
Övrigt		-	-149
Erhållen ränta		-	53
Erlagd ränta		-1 192	-3 042
Betald skatt		-	-152
		-26 490	-9 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-1 532	-69
Ökning/minskning av rörelseskulder		-166	-1 002
Summa förändring av rörelsekapital		-1 698	-1 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 188	-10 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Försäljning av exploateringsfastighet		-	12 862
Investeringar i exploateringsfastigheter		-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-75 765	-77 293
Förvärvade förvaltningsfastigheter		-28 131	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-	2 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-103 896	-62 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		64 214	76 197
Amorterade lån		-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-	2 126
Nyemission		107 200	-
Förändring av leasingsskuld		-143	1 778
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		171 271	80 101
Periodens kassaflöde		39 187	7 290
Likvida medel vid periodens början		8 349	1 059
Likvida medel vid periodens slut		47 535	8 349

KONCERNENS TILLÄGGSUPPGIFTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Denna koncernredovisning omfattar moderföretaget Nischer Properties AB (publ), organisationsnummer 556513-5869 samt dess dotterföretag.

Nischer Properties AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Upplandskatan 14, 111 23 STOCKHOLM. Moderbolagets och dess dotterbolags verksamhet omfattar fastighetsutveckling.

Styrelsen har den 28 april 2023 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusen kronor (KSEK). Uppgift inom parentes avser jämförelseperioden.

NOT 2 SAMMANSTÄLLNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" i Moderbolagets tilläggsupplysningar. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärde-metoden, förutom:

- Förvaltningsfastigheter – värderade till verkligt värde

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Samtliga bolag inom Nischer koncernen har bedömts ha den lokala valutan (svenska kronor) som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive bolag huvudsakligen är verksam. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs i not 4.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar; Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Inga av de ändringar av standarder som ska tillämpas från den 1 januari 2022 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal ny standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder i kraft för räkenskapsåret som börjar efter den 1 januari 2023 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Klassificeringar m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Nischer Properties per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Nischer Properties inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

2.1 KONCERNREDOVISNING

(a) Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Nischer Properties AB. Bestämmande inflytande föreligger om Nischer Properties AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto control föreligger.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärv dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s k förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat. Överförd ersättning i samband med förvärvet inkluderar inte betalningar som avser reglering av tidigare affärsförbindelser. Denna typ av reglering redovisas vanligtvis i resultatet.

I de fall förvärvet inte avser 100 % av dotterföretaget uppkommer innehav utan bestämmande inflytande. Det finns två alternativ att redovisa innehav utan bestämmande inflytande. Dessa två alternativ är att redovisa innehav utan bestämmande inflytandes andel av proportionella nettotillgångar alternativt att innehav utan bestämmande inflytande redovisas till verkligt värde, vilket innebär att innehav utan bestämmande inflytande har andel i goodwill. Valet mellan de olika alternativen att redovisa innehav utan bestämmande inflytande kan göras förvärv för förvärv.

(b) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Ett förvärv av ett bolag utgör antingen ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. När det är en tillgång som förvärvas omfattas förvärvet inte av IFRS 3 Rörelseförvärv.

Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Tillgångsförvärv

Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade företaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör

rörelse fördelas anskaffnings- kostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringar kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv.

Se även not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål.

(c) Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande

Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar.

(d) Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande

Försäljning till innehav utan bestämmande inflytande, där bestämmande inflytande kvarstår, redovisas som en transaktion inom eget kapital, d.v.s. mellan moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande. Skillnaden mellan erhållen likvid och innehav utan bestämmande inflytandes proportionella andel av förvärvade nettotillgångar redovisas under balanserade vinstmedel.

(e) Intresseföretag

Intresseföretag är företag över vilka koncernen har ett betydande, men inte ett bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav mellan 20 och 50% av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I årets resultat i koncernen redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade överrespektive undervärden. Dessa resultatandelar minskade med erhållna utdelningar från intresseföretagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag. Koncernens andel av övrigt totalresultat i intresseföretagen redovisas på en separat rad i koncernens övriga totalresultat.

Eventuell skillnad vid förvärvet mellan anskaffningsvärdet för innehavet och ägarföretagets andel av det verkliga värdet netto av intresseföretagets identifierbara tillgångar och skulder redovisas enligt samma principer som vid förvärv av dotter-

företag. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer inkluderas i anskaffningsvärdet. När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Avräkning för förluster sker även mot långfristiga finansiella mellanhavanden utan säkerhet, vilka till sin ekonomiska innebörd utgör del av ägarföretagets nettoinvestering i intresseföretaget. Fortsatta förluster redovisas inte såvida inte koncernen har lämnat garantier för att täcka förluster uppkomna i intresseföretaget. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

(f) Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

2.2 UTLÄNDSK VALUTA

(a) Transaktioner i utländsk valuta

Nischer Properties har majoriteten av sina transaktioner i SEK endast en mindre andel av transaktioner i utländsk valuta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Funktionell valuta för samtliga bolag förutom det lettiska intressebolaget är SEK. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

(b) Utländska verksamheters finansiella rapporter

Nischer Properties har endast en utlandsverksamhet i form av ett intressebolag vilket har funktionell valuta EUR. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av de valutakurser som förelegat vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av

delar av intresseföretag och joint venture med betydande eller gemensamt bestämmande inflytande omklassificeras proportionerlig andel av omräkningsdifferenserna till årets resultat.

2.3 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

(a) Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning ingår i anskaffningsvärdet. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

(b) Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid lån (byggkreditiv) till produktion av flerbostadshus.

(c) Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, mark skrivs inte av. Leasade tillgångar skrivs även de av över beräknad nyttjandeperiod eller, om den är kortare, över den avtalade leasingtiden. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

Beräknade nyttjandeperioder;	
Mark	skrivs ej av
Inventarier, verktyg och installationer	5–15 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

2.4 NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden för en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets (grupp av enheters) redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Återföring av nedskrivning

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

2.5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter under uppförande infattar även markanvisningar med tillhörande byggrätter.

En markanvisning innebär rätt för en part att under en tidsperiod, med vissa i förväg givna förutsättningar, få arbeta med att utveckla projekt inom ett avgränsat område. Det ingår även en option att förvärva eller nyttja berörd mark genom tomträttsavtal.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Verkliga värdet baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. De värderingsfirmor som har använts är Svefa AB, Novier real estate AB och Croisette Valuation & Analysis Stockholm AB. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering. Eventuellt internt utförd värdering under löpande år kvalitetskontrolleras genom att ett urval om 20 % externvärderas varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. I de fall endast enstaka objekt behöver omvärderas under löpande år sker detta genom helt interna värderingar. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en fastighet genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer.

Samtliga verkligt värdevärderingar för byggrätterna har genomförts med hjälp av en beräkningsmodell där procentsatserna enligt nedan beskriven hierarki multipliceras med det lägsta av två värden.

Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

1. Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, minus kvarstående förvärvskostnader.
2. Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Beräkningen innehåller följande hierarkier

- 1 = Planbesked har avgivits (25%)
- 2 = Start-PM har avgivits eller detaljplanprogram upprättats (50%)
- 3 = Plansamråd eller detaljplan är under utställning/granskning (75%)
- 4 = Detaljplan fastställd/vunnit laga kraft (100%)

Värdet för byggrätterna bokförs till ett tillgångsvärde som, via andel av fullvärde, korresponderar till den detaljplanerisk som kvarstår vid värderingstillfället.

Hysesintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar i verkligt värde redovisas på egen rad i årets resultat.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

2.6 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter avser i sin helhet fastigheter som nyuppförs. Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny- till- och/eller ombyggnation. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning. Intäkter från bostadsutveckling till bostadsrättsföreningar redovisas när slutkunden erhåller kontroll över bostaden vilket sker vid en tidpunkt i samband med tillträdet (se även avsnitt intäkter nedan). I de fall en fastighet har omklassificerats från Förvaltningsfastighet till Exploateringsfastighet utgörs anskaffningskostnaden av Förvaltningsfastighetens senast fastställda verkliga värde.

2.7 FINANSIELLA INSTRUMENT

(a) Redovisning och första värdering

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

(b) Klassificering och efterföljande värdering

Finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – eget kapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet.

Samtliga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

Finansiella skulder – Klassificering, efterföljande värdering och vinster och förluster Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen.

(c) Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nischer Properties redovisar reserver för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Förlustreserven för kundfordringar och avtalstillgångar värderas till ett belopp motsvarande de förväntade kreditförlusterna för under hela fordrans löptid.

Kundfordringarnas och avtalstillgångarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kreditförlusterna värderas som nuvärdet av alla underskott i kassaflödena (d.v.s. skillnaden mellan kassaflödena i enlighet med avtalet och det kassaflödet som koncernen förväntar sig att erhålla).

Presentation av reserver för förväntade kreditförluster i rapporten över finansiell ställning

Förlustreserven reducerar tillgångarnas värde i rapporten över finansiell ställning. Förlustreserver för finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde dras av från tillgångarnas bruttovärde.

Bortskrivning

En finansiell tillgångs redovisade bruttovärde skrivs bort när koncernen inte har några rimliga förväntningar på att återvinna en finansiell tillgång i sin helhet eller en del av den. Koncernen har inte några förväntningar på betydande återvinning av de bortskrivna beloppen. Finansiella tillgångar som skrivits bort kan emellertid fortfarande vara föremål för verkställighetsåtgärder för att uppfylla koncernens förfaranden för återvinning av förfallna belopp.

(d) Borttagande från rapporten över finansiell ställning (bortbokning)

Finansiella tillgångar

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Koncernen ingår transaktioner i vilka den överför tillgångar redovisade i rapporten över finansiell ställning, men behåller alla eller i väsentlighet alla risker och fördelar förknippade med de överförda tillgångarna. I de fallen tas inte de överförda tillgångarna bort från redovisningen.

Finansiella skulder

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

När en finansiell skuld bokas bort redovisas skillnaden mellan det redovisade värdet som har tagits bort och den ersättning som har betalats (inklusive överförda icke-monetära tillgångar eller antagna skulder) i resultatet.

Kvittning

Finansiella tillgångar och finansiella skulder ska kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när koncernen har en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

2.8 LIKVIDA MEDEL

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden.

2.9 AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

2.10 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskotts-betalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.11 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN INKOMSTSKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Den aktuella skatten baserar på den bästa uppskattningen av skatter som kommer att betalas eller erhållas och inkluderar eventuella osäkerheter avseende skattemässig hantering. Aktuell skatt inkluderar även eventuell skatt hänförlig till utdelning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

2.12 INTÄKTSREDOVISNING

Prestationsåtaganden och intäktsredovisningsprinciper

Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden.

Information om karaktären på och tidpunkten för uppfyllande av prestationsåtaganden i avtal med kunder, inklusive väsentliga betalningsvillkor, och tillhörande intäktsredovisningsprinciper sammanfattas nedan.

Intäkter från fastighetsutveckling

I normalfallet utgör försäljningen av mark och uppförande av byggnad ett prestationsåtagande och redovisas tillsammans. Betalning erhålls normalt i samband med tillträde. Intäkter redovisas vid den tidpunkt då kontroll överförs till köparen.

Intäkter från entreprenadverksamhet

Entreprenadavtalen innebär att Nischer Properties utför arbete på kundens mark och skapar därmed en tillgång som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Nischer Properties redovisar intäkten över tid intäktsredovisning över tid framkommer i resultatet i takt med projektets färdigställande. Under året har inga intäkter från entreprenadverksamhet uppstått.

Vid tillämpning av intäktsredovisning över tid krävs uppgifter om följande komponenter:

- **Projektintäkt:** Totala intäkter hänförliga till entreprenaduppdraget. Intäkterna ska vara av sådan karaktär att mottagaren kan tillgodogöra sig dem i form av faktiska inbetalningar eller annat vederlag.
- **Projektkostnad:** Totala kostnader hänförliga till entreprenaduppdraget som svarar mot projektintäkten.
- **Färdigställandegrad (upparbetningsgrad):** Beräknas normalt som nedlagda utgifter på balansdagen i förhållande till totalt beräknade utgifter för att fullgöra uppdraget.

Vid befarade förlustkontrakt görs reservationer för befarade förlustkontrakt som belastar resultatet respektive år. Reservation för förluster görs så snart dessa är kända.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontroll samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/ eller köparens kontroll.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. Eventuella hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler, vilka redovisas över den periodbegränsningen föreligger.

Statliga bidrag

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten. Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i rapport över finansiell ställning som en förutbetalad intäkt och periodiseras som övrig rörelseintäkt över tillgångens nyttjandeperiod.

2.13 LEASING

När ett avtal ingås bedömer Nischer Properties om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasegivare

Där Nischer Properties är leasegivare fastställer Nischer Properties vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska riskerna och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal.

Som en del av denna bedömning tar Nischer Properties hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana indikatorer är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till leasetagaren när leasingavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga Nischer Properties leasingavtal där Nischer Properties är leasegivare som operationella leasingavtal.

Nischer Properties redovisar leasingavgifter från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter.

Koncernen som leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för koncernen är leasingperiodens slut.

Leasingkulden som delas upp i långfristig och kortfristig del värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägningsbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. Leasingkulden omfattar nuvärdet av fasta (inklusive till sin substans fasta) samt variabla leasingavgifter kopplade till index som kommer att erläggas under bedömd leasingperiod. Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan.

Leasingkulden för koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden. Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar och leasingkulder som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkulld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

2.14 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter,
- räntekostnader

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:

- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

2.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

(a) Kortfristiga ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

(b) Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

(c) Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas vid den tidigaste tidpunkten av när företaget inte längre kan dra tillbaka erbjudandet till de anställda eller när företaget redovisar kostnader för omstrukturering. Ersättningarna som beräknas bli reglerade efter tolv månader redovisas till dess nuvärde. Ersättningar som inte förväntas regleras helt inom tolv månader redovisas enligt långfristiga ersättningar.

2.16 UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

2.17 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året.

2.18 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Upplysning om eventalförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

2.19 SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

Koncernens högste verkställande beslutsfattare är VD. Se not 5 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

2.20 KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (ränterisk, valutarisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Koncernens riskhantering sköts centralt och genom riskhanteringen identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker.

(a) Marknadsrisk

i) Ränterisk

Koncernen långfristiga räntebärande skulder utgörs av byggnadskreditiv i SEK som har en fast ränta.

ii) Känslighetsanalys

Byggnadskreditiven har fasta räntor.

iii) Valutarisk

Nischer Properties har endast begränsat antal transaktioner i utländsk valuta hänförligt till det lettiska intressebolaget. Den enda utlandsverksamhet som finns är det lettiska intressebolaget. Valutarisken för Nischer Properties bedöms därmed vara låg.

(b) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras.

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar där analys görs av respektive koncernföretag. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund. I de fall då oberoende kreditbedömning saknas, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning, tidigare erfarenheter och andra faktorer beaktas.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från motparterna.

(c) Likviditetsrisk

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshandling att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Koncernen följer även upp balansräkningsbaserade likviditetsmått mot interna och externa krav samt säkerställer tillgången till externfinansiering.

(d) Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att finansiering inte kan erhållas eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena. Framtida kassaflöden avseende rörliga räntor har beräknats med utgångspunkt från den ränta som gällde per balansdagen.

2021	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Totalt	Redovisat värde
Finansiella skulder					
Byggnadskreditiv	5 588	5 588	81 785	92 961	76 197
Leasingskulder	689	648	2 544	3 881	2 875
Leverantörsskulder	15 840	-	-	15 840	15 840
Summa	22 117	6 236	84 329	112 682	94 912

2022	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Totalt	Redovisat värde
Finansiella skulder					
Byggnadskreditiv	-	147 579	-	147 579	140 411
Leasingskulder	945	2 072	-	3 017	3 017
Leverantörsskulder	7 613	-	-	7 613	7 613
Summa	8 558	149 651	-	158 209	151 041

3.2 HANTERING AV KAPITAL

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna. Koncernen bedömer sitt kapital på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga skulder till kreditinstitut och Kortfristiga skulder till kreditinstitut) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens balansräkning plus nettoskulden.

Koncernen har en strategi att ha en balanserad kapitalstruktur där skuldsättningsgraden följs löpande utifrån koncernens behov av kapitalskuldssättningsgraden per respektive bokslutstillfälle var som följer:

	2022-12-31	2021-12-31
Total upplåning via kreditinstitut	140 411	76 197
Avgår: likvida medel	-47 535	-8 349
Nettoskuld	92 876	67 848
Eget kapital	188 881	187 883
Summa totalt kapital	281 757	255 731
Skuldsättningsgrad	33%	27%

3.3 BERÄKNING AV SAMT UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE

Finansiella instrument värderas till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. För ytterligare information kring verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 16. De olika nivåerna definieras enligt följande:

(a) Finansiella instrument i nivå 1

Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Finansiella instrument i nivå 2.

Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

(c) Finansiella instrument i nivå 3.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation.

De olika nivåerna i verkligt värde-hierarkin definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Koncernens tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen avser Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter värderas i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

För koncernens övriga kortfristiga finansiella tillgångar och skulder bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet.

NOT 4 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Vissa viktiga redovisningsmässiga bedömningar och uppskattningar beskrivs nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvets primära syfte är att förvärva fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret 2022 och 2021 har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Leasingavtal

Koncernen har leasingavtal för såväl fordon som lokaler. Vid framtagande av leasingkuldens och leasingtillgångens storlek krävs bedömningar om det är rimligt säkert att koncernen kommer nyttja förlängningsoptionerna. Vid bedömning av om det är rimligt säkert att förlängningsoptioner kommer nyttjas avseende lokalerna har koncernen tagit i beaktande deras framtida tillväxt och utifrån det bedömt hur länge de kan använda nuvarande lokaler. Utifrån detta har koncernen kommit fram till att det är rimligt säkert att koncernen kommer nyttja förlängningsoptionerna. Detta är dock något som kan ändras i framtiden och då påverka leasingkuldens och leasingtillgångens storlek.

Intäktsredovisning

Intäkt värderas utifrån den ersättning som specificeras i avtalet med kunden. Koncernen redovisar intäkten när kontroll över en vara eller tjänst överförs till kunden. Att bestämma tidpunkten för överföring av kontroll, dvs vid en viss tidpunkt eller över tid, kräver bedömningar.

NOT 5 LEASINGAVTAL

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal där koncernen är leasetagare.

Tillgångar med nyttjanderätt	2022-12-31	2021-12-31
Lokaler	2 956	2 507
Fordon	-	47
Utgående redovisat värde	2 956	2 554

Leasingskulder	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga leasingskulder	945	2 212
Långfristiga skulder	2 072	663
Summa	3 017	2 875

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Avskrivningar på nyttjanderätter	2022-12-31	2021-12-31
Lokaler	-67	-418
Fordon	-	-94
Totala avskrivningar	-67	-512

Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader)	-29	-353
Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal (ingår i posten övriga externa kostnader i rapport över totalresultat)	-	-
Utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal (ingår i övriga externa kostnader)	-	-
Summa	-29	-353

Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderättstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr.

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 96 tkr.

Framtida sammanlagda minimileasingavgifter för icke uppsägningbara leasingavtal uppgår till 3 709 tkr

NOT 6 NETTOOMSÄTTNING FÖRDELADE PÅ RÖRELSESEGMENT

Rörelsesegment ska identifieras utifrån den interna rapporteringen till Nischer Properties högste verkställande beslutsfattare, vilken Nischer Properties identifierat som koncernchefen (VD), samt baserat på ledningens struktur. Koncernledningens struktur och den interna rapporteringen som används av koncernchefen för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för bolagets bedömning att hela koncernen utgör ett rörelsesegment. Således kommer Bolaget framöver att följa ett segment, förvaltningsfastigheter. Under året har ingen entreprenadverksamhet bedrivits.

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	2 664	325
Entreprenadverksamhet	0	0
Övriga rörelsesegment	4 812	8 105
Summa nettoomsättning	7 476	8 430

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2022	2021
Nedskrivning av andelar	7 000	341
Valutakurs förlust	632	0
Summa	7 632	341

NOT 8 ÖVRIGA PRODUKTIONS OCH DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Besiktningkostnader	19	-
Elkostnad	409	-
Vattenkostnad	34	-
Övrigt	81	-
Totalt	543	-

NOT 9 CENTRAL ADMINISTRATION

Central administration utgörs av lönekostnader, lokalhyra, försäkringar, PR, ekonomisk förvaltning av koncernen, revision, rådgivning, övriga generella overheadkostnader, projektrelaterade kostnader, framtagande av information till aktieägare, upprätthålla börsnotering samt reparation och underhåll av fastighet.

NOT 10 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2022	2021
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdraget	-	1 017
Revisionsverksamhet (Utöver revisionsuppdraget)	-	-
Övriga tjänster	-	368
Summa	-	1 385

	2022	2021
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdraget	690	740
Revisionsverksamhet (Utöver revisionsuppdraget)	-	18
Övriga tjänster	-	114
Summa	690	872

NOT 11 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	2022-12-31	2021-12-31
Löner och andra ersättningar	5 595	3 421
Sociala avgifter	1 899	1 037
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	741	535
Summa	8 235	4 993

	2022-12-31	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	2021-12-31	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader (tkr)	Löner och andra ersättningar		Löner och andra ersättningar	
Styrelseledamöter mm	1 600	857 (212)	1 477	839 (411)
Övriga anställda	3 995	1 783 (529)	1 944	732 (124)
Koncernen totalt	5 595	2 640 (741)	3 421	1 571 (535)

	2022-12-31	Varav män	2021-12-31	Varav män
Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Medelantal anställda		Medelantal anställda	
Sverige	6	6	5	5
Koncernen totalt	6	6	5	5

	2022-12-31	Varav män	2021-12-31	Varav män
Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen		Antal på balansdagen	
Styrelseledamöter	4	4	2	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	5	5	3	3

Ersättning och övriga förmåner 2021-01-01 till 2021-12-31	Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelseledamot David Aspehult	120	-	-	-	120
Styrelseledamot Tommy Marklund	240	-	-	-	240
VD Robert Vangstad	1 010	107	41	411	1 569
Summa	1 370	107	41	411	1 929

Ersättning och övriga förmåner 2022-01-01 till 2022-12-31	Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseledamot David Aspehult	15	-	-	-	15
Styrelseledamot Tommy Marklund	75	-	-	-	75
VD Robert Vangstad	139	-	-	32	171
VD David Aspehult	717	-	-	126	843
VD Samuel Beckstrand	325	-	-	54	379
Styrelseledamot Samuel Beckstrand	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Erik Borgblad	164	-	-	-	164
Styrelseledamot Tomas Georgiadis	82	-	-	-	82
Styrelseledamot Erik Berfenhag	82	-	-	-	82
Styrelseledamot David Aspehult	-	-	-	-	-
Summa	1 600	-	-	212	1 812

Under 2022 har styrelse och verkställande direktör skiftats. Robert Vangstad var VD fram till 17/2. Därefter tog David Aspehult över som tf VD fram till 23/9 då Samuel Beckstrand tog över som ordinarie VD. På stämman 24/5 beslutades om nya styrelseledamöter enligt nuvarande struktur. Styrelseledamoten David Asperhult har utöver styrelsearvode erhållit 576 tkr för konsultuppdrag avseende affärsutveckling inom koncernen.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. Vid uppsägning från företagens sida erhålls inget avgångsvederlag. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3 månader. Vid uppsägning från företagens sida erhålls inget avgångsvederlag.

NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter	2022	2021
Ränteintäkter	-	53
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	-	53
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	1 192	3 018
Räntekostnader leasingskuld	-	353
Övriga finansiella kostnader	152	2 156
Summa finansiella kostnader	1 344	5 527
Summa finansnetto	1 344	5 474

NOT 13 INKOMSTSKATT

Aktuell skatt	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-147	-
Justeringar avseende tidigare års beskattning	-	-
Summa aktuell skatt	-147	0
Uppskjuten skatt	2022	2021
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Förändring obeskattade reserver	486	-
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	-18 816	-25 386
Summa uppskjuten skatt	-18 330	-25 386
Avstämning effektiv skatt	2022	2021
Resultat före skatt	-112 043	109 954
Inkomstskattberäknad enligt skattesats 20,6%	23 081	-22 650
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Ej avdragsgilla intäkter	-	-1 669
Ej avdragsgilla kostnader	6	707
Förändring obeskattade reserver	-	-
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av underskott	-4 610	-1 774
Summa inkomstskatt	18 477	-25 386

NOT 14 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterbolag 2022-12-31

Namn	Org. nr.	Ägarandel 2022-12-31	Ägarandel 2021-12-31
Nischer Utveckling 1 AB	559024-1864	100%	100%
Nischer Säve 1 AB	559331-1383	95%	95%
Nischer Knivsta 1 AB	559129-7238	84%	67%
Nischer Properties Utveckling 2 AB	559175-5722	100%	100%
Nischer Örnköldsvik 1 AB	559175-5714	77%	77%
Nischer Östersund 1 AB	559220-0975	100%	77%
Nischer Luleå 1 AB	556782-7653	82%	100%
Nischer Projektledning AB	559029-4145	100%	100%
Grand Living 1 AB	559004-3922	97%	97%
Nyhem Projektutveckling	559099-6848	80%	80%
Nischer Gumsen AB	559116-1079	100%	0%

NOT 15 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I INTRESSEFÖRETAG

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel moderföretaget (%)	Ägarandel koncernen (%)	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
Nyhem Byggsystem AB	Sverige	20%	20%	380	380
ConPro SIA	Lettland	20%	20%	2 100	2 013
				2 480	2 393
				2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden				2 393	3 736
Inköp				-	-
Nedskrivning				-	-2 133
Andel i intresseföretagets resultat				77	780
Effekt övergång till IFRS16				10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				2 480	2 393

NOT 16 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Nischer Properties redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter samt pågående projekt (exploateringsfastigheter). Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består i allt väsentligt av bostadsfastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	314 922	113 496
Investeringar i befintliga fastigheter	75 764	77 293
Förvärv	28 131	-
Orealiserade värdeförändringar	-91 514	124 133
Utgående balans, förvaltningsfastigheter	327 304	314 922

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	2 664	-
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-543	
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	0	-722
Förändring i verkligt värde	-91 513	124 133
Summa	-89 393	123 411

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats. De externa fastighetsvärderare som har använts för värderingar under 2021 och 2022 är Svefa AB, Novier real estate AB och Croisette Valuation & Analysis Stockholm AB.

Beräkning av verkligt värde

i) Hierarki för verkligt värde

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren. Se not 3.3 Beräkning av samt upplysning om verkligt värde avseende beskrivning av de olika nivåerna i verklig-hierarkin.

ii) Värderingstekniker som använts vid värderingen till verkligt värde i nivå 3 samt koncernens värdering

Från och med övergången till IFRS per 2020-01-01 anlitar koncernen externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna. Ledningen fastställer fastigheternas värde inom ett intervall av rimliga verkligt värde bedömningar.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande utgående hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Byggrätter

I värdet för fastigheterna ingår även byggrätter som värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Samtliga verkligt värdevärderingar för byggrätterna har genomförts med hjälp av en beräkningsmodell där procentsatserna enligt nedan beskriven hierarki multipliceras med det lägsta av två värden.

1. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av: Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, minus kvarstående förvärvskostnader.

2. Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Beräkningen innehåller följande hierarkier

- 1 = Planbesked har avgivits (25%)
- 2 = Start-PM har avgivits eller detaljplaneprogram upprättats (50%)
- 3 = Plansamråd eller detaljplan är under utställning/granskning (75%)
- 4 = Detaljplan fastställd/vunnit laga kraft (100%)

Värdet för byggrätterna bokförs till ett tillgångsvärde som, via andel av fullvärde, korresponderar till den detaljplanerisk som kvarstår vid värderingstillfället.

Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

iii) Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

Tabellerna nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

Bostadsfastigheter, Lokaler/Kontorsfastigheter/Fastigheter under uppförande

Väsentliga antaganden i värderingsmodellen	Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Intervall för icke observerbar indata 2022-12-31	Intervall för icke observerbar indata 2021-12-31	Intervall för icke observerbar indata 2021-01-01
Diskonteringsränta	Ju högre diskonteringsränta desto lägre verkligt värde	6,41% - 11,88%	1,5% - 3%	1,5% - 3%
Kalkylränta för restvärde	Ju högre kalkylränta desto lägre verkligt värde	6,41% - 11,88%	1,5% - 3%	1,5% - 3%
Direktavkastning	Ju högre direktavkastningskrav desto lägre verkligt värde	4% - 6,6%	4% - 6%	4% - 6%
Förväntad vakansgrad	Ju högre förväntad vakansgrad, desto lägre verkligt värde	0-4%	0% - 2%	0% - 2%
Tillväxthyresintäkter	Ju högre hyreshöjningstakt, desto högre verkligt värde	2-3%	2%	2%

Byggrätter

Väsentliga antaganden i värderingsmodellen	Samband mellan icke observerbara indata och verkligt värde	Data för icke observerbar indata 2022-12-31	Data för icke observerbar indata 2021-12-31	Data för icke observerbar indata 2021-01-01
Värde kr/kvm BTA	Ju högre värde kr/kvm BTA desto högre verkligt värde	3 538kr/kvm	6 266 kr/kvm	6 266 kr/kvm

NOT 17 FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Redovisat värde på samtliga finansiella tillgångar och skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde. Tillgångar och skulder i tabellen nedan är värderade till upplupet anskaffningsvärde, såsom tex kundfordringar.

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar i balansräkningen		
Nyttjanderättstillgångar	2 956	2 554
Kundfordringar	4 516	1 448
Övriga fordringar	1 877	3 228
Likvida medel	47 535	8 349
Totalt	56 884	15 579
Skulder i balansräkningen		
Lesingskulder	3 017	2 875
Skulder till kreditinstitut	140 411	76 197
Övriga skulder	29 902	22 285
Totalt	173 330	101 357

NOT 18 KUNDFORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	4 516	1 448
Reserv osäkra kundfordringar	-	-
Kundfordringar i balansräkningen	4 516	1 448

NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	534	-
Övrigt	-	1 492
Övriga fordringar	534	1 492

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	532	1 736
Övrigt	810	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 342	1 736

NOT 21 LIKVIDA MEDEL

	2022	2021
Banktillgodohavanden	47 535	8 349
Spärrade medel	-	-
Summa	47 535	8 349

NOT 22 AKTIER OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per 2021-01-01	20 036 602	550	29 909
Nyemission	1 821 509	50	-
Per 2021-12-31	20 036 602	550	29 909
Per 2022-01-01	20 036 602	550	29 909
Nyemission	13 400 000	368	106 832
Per 2022-12-31	33 436 602	918	136 741

Aktiekapitalet består per 2022-12-31 av 33 436 602 stamaktier med ett kvotvärdet om 36,43 kr. Aktierna har ett röstvärde med 1 röst/aktie.

Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

NOT 23 UPPLÅNING

Lång- och kortfristiga lån	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig del	115 000	76 197
Kortfristig del	25 411	-
Summa	140 411	76 197

Upplåningen består av räntebärande skulder hänförliga till byggnadskreditivet i Östersundsprojektet.

Finansieringen delas mellan Serafim 105 000 TSEK och Kameo 36 000 TSEK. Inom ramen för byggnadskreditivet ingår arrangementskostnader, vilka skrivs under projektets löptid.

Byggnadskreditivet till Serafim har en löptid om 24 månader från första utbetalningsdag och långgivaren kan men är ej skyldig att medge förlänging. Planerad återbetalning är i juli 2023 i samband med att projektet färdigställs. Lånet löper med en fast ränta om 6,5 procent per år, där långgivaren äger rätt att justera räntan till

följd av ändringar i STIBOR 90 dagar med minst 1 procent från nivå på STIBOR 90 dagar på Avtalsdagen.

Byggnadskreditivet till Kameo har en löptid på 18 månader från respektive utbetalning (4 delar) och planerad återbetalning är i juli 2023 i samband med att projektet färdigställs. Lånet löper med en fast ränta om 8 procent per år.

Koncernens upplåning är i SEK.

Koncernen har säkerställt 115 MSEK i slutfinansiering i projektet, vilket kommer att ersätta byggnadskreditiven enligt ovan. Volymen är offererad och beslutad från Swedbank. Av total upplåning klassificeras 115 MSEK (141 MSEK) som långfristig och 25,4 MSEK som kortfristig.

För byggnadskreditivet har säkerhet ställts i form av fastighetsin-teckningar till ett värde av 105 MSEK. För ytterligare upplysningar se not 26 Ställda säkerheter.

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skatteskulder	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Övrigt	Summa
Per 2021-01-01	17 269	-	-	17 269
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	25 571	-	-	25 571
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2021-12-31	42 840	-	-	42 840
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-18 816	-	-	-18 816
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2022-12-31	24 024	-	-	24 024

Uppskjutna skattefordringar	Leasingavtal	Underskottsavdrag	Övrigt	Summa
Per 2021-01-01	2	-	-	2
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	185	-	-	185
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2021-12-31	187	-	-	187
Ökning genom förvärv	-	-	-	-
Redovisat i resultaträkningen	-187	-	-	-187
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	-
Per 2022-12-31	-	-	-	-

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats uppgår till 89 178 TSEK per den 31 december (70 006 TSEK). Underskotten förfaller ej vid någon tidpunkt.

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder till intresseföretag	18	-
Summa	18	-

NOT 26 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	5 452	-
Övrigt	13 384	6 444
Summa	18 837	6 444

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna revisionskostnader	-	335
Övrigt	3 452	490
Summa	3 452	825

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Fastighetsinteckningar	105 000	105 000
Aktie i dotterföretag	-	-
Summa	112 000	112 000

Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Utköp minoritet	12 990	10 158
Summa	12 990	10 158

NOT 29 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

(a) Köp av varor tjänster	2022-12-31	2021-12-31
Konsultarbete, bolag som kontrolleras av ledande befattningshavare	648	2 305
Intressebolag	-	-
Summa	648	2 305

Bolaget har under året betalat ersättning till DAMC AB om 576 TSEK vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling, finansiering samt rollen som tf VD. Affärsutveckling avser utveckling av befintliga projekt samt intag av nya och finansiering avser kontakt och arbete med att hitta lämpliga finansörer till projekten. Ersättning har också utgått till Investment Weps AB om 72 TSEK också det för affärsutveckling.

Bolaget har under perioden 2021 betalat ersättning till DAMC AB om 2,0 Mkr vilket avser konsultuppdrag inom affärsutveckling och finansiering under perioden när David Aspenhult avgick som tf VD. Ersättning har också utgått till Investment WEPS AB om 0,29 Mkr vilket framförallt avser konsultuppdrag för arbete med att stärka bolagets ägarsida.

NOT 30 FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2021-12-31
Leasingskuld	1 097	-	-642	2 420	2 875
Byggnadskreditiv	-	76 197	-	-	76 197
Summa	1 097	76 197	-642	2 420	79 072

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2022-12-31
Leasingskuld	2 875	-	-85	227	3 017
Byggnadskreditiv	76 197	64 214	-	-	140 411
Summa	79 072	64 214	-85	227	143 428

NOT 31 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2022	2021
Andel i intressebolags resultat	67	0
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	91 513	-124 133
Minoritetsintressen	-13 179	4 564
Nedskrivningar	7 000	-2 133
Övrigt	-	-149
Totalt:	85 401	-121 851

NOT 32 TRANSAKTIONER MED INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Den 31 december 2022 förvärvade koncernen utestående minoritet i Nischer Östersund 1 AB 31,63% och Nischer Luleå 1 AB 37,00%. Omedelbart före förvärvet var det redovisade värdet för det befintliga innehavet utan bestämmande inflytande på 31,63% i Nischer Östersund 1 AB 7 130 tkr. Motsvarande för 31% i Nischer Luleå 1 AB 5 829 tkr. Koncernen redovisade en minskning av innehav utan bestämmande inflytande på -12 959 och en minskning av eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare på 31 tkr. Effekten på eget kapital hänförligt till ägarna av Nischer Properties AB under året sammansfattas enligt följande:

	2022	2021
Redovisat värde av förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	12 959	-
Erlagd köpeskillning till innehav utan bestämmande inflytande	12 990	-
Överskott av köpeskillning redovisad i eget kapital	-31	-

Det förekom inte några transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande under 2022.

NOT 33 REDOVISAT VÄRDE AV KAPITALANDEL

	2022-12-31	2021-12-31
Kapital andel	2 403	2 393
Tillkommande värde kapital andel	77	-
Summa	2 480	2 393

NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSPERIODEN

- Den 22 februari lämnas information till marknaden om att resultatet i det fjärde kvartalet kommer påverkas till följd av stora nedskrivningar av byggrättsportföljen, primärt projektet i Säve.
- Den 27 februari meddelar Nischer marknaden att, på grund av ändrade marknadsförutsättningar har parterna kommit överens om att affären avseende Eriksson Pettersson Fastigheter AB ska gå åter och således att Nischer inte ska tillträda aktierna. Avbrytandet av affären föranleder inte några kostnader för Nischer och innebär vidare att Nischer inte kommer att emittera de aktier som skulle utgöra vederlag i transaktionen.
- Den 3 april 2023, tillträder Nischer tretton fastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Fastigheterna är centralt belägna med en total uthyrningsbara ytan om 4 916 kvm, varav 4357 kvm bostäder, 120 kvm lokaler samt 439 kvm uthyrningsbara förråd och garage. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda och det uppskattade årliga driftnettot uppgår till ca 3,9 MSEK. Av köpeskillingen erlades 9 MSEK kontant och cirka 19 MSEK erlades genom utfärdande av tre reverser. En revers, om cirka 13,2 MSEK, kvittades mot 1 894 472 nyemitterade aktier i Nischer till kursen 7 SEK per aktie.
- Den 28 april meddelar Nischer marknaden att Bolaget avser genomföra en företrädesemission om ca 26,5 MSEK i syfte att tillgodose Bolagets behov av rörelsekapital för att kunna fullgöra sina förpliktelser under den närmsta tolv månadersperioden. Förhoppningen och ambitionen är att företrädesemission kommer att vara fullt ut garanterad genom tecknings- och garantiåtaganden. Villkoren för företrädesemissionen kommer att offentliggöras efter att styrelsen har fattat beslut att genomföra företrädesemissionen, vilket förväntas ske i mitten av maj 2023.
- Den 28 april meddelar Nischer marknaden att bolaget ingått avtal om försäljning av två kommunala markanvisningar till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om 7,9 MSEK. Försäljningarna är villkorade av att respektive kommun godkänner överlåtelsen.

MODERBOLAGET

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2022 1 jan–31 dec	2021 1 jan–31 dec
Nettoomsättning	2	11 042	3 508
Övriga rörelseintäkter	4	3 540	2 669
Bruttoresultat		14 582	6 177
Administrationskostnader	3, 5, 6	-14 309	-12 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-	-
Övriga rörelsekostnader	7	-8 235	-4 996
Rörelseresultat		-7 962	-11 704
Resultat från andelar i koncernbolag	8	-13 000	8 667
Övriga räntekostnader	9	-154	-531
Resultat efter finansiella poster		-21 116	-3 568
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-21 116	-3 568
Årets skatt	18	-	-
ÅRETS RESULTAT		-21 116	-3 568

I Moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2022 31-Dec	2021 31-Dec
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	12	893	12 779
Summa materiella anläggningstillgångar		893	12 779
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	16 804	15 760
Andelar i intresseföretag	11	1 603	1 603
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 407	17 363
Summa anläggningstillgångar		19 300	30 142
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 095	34
Fordringar hos koncernföretag		125 473	65 031
Övriga kortfristiga fordringar		18 502	991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 412	78
Summa		160 482	66 134
Kassa och bank	14	18 511	827
Summa omsättningstillgångar		178 993	66 961
SUMMA TILLGÅNGAR		198 293	97 103

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (FORTS.)

TSEK	Not	2022 31-Dec	2021 31-Dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	918	550
Reservfond		11 199	11 199
Överkursfond		17 594	17 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		111 135	4 303
Balanserad vinst eller förlust		-28 928	-25 360
Årets resultat		-21 116	-3 568
SUMMA EGET KAPITAL		90 802	4 718
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 780	2 944
Skulder till koncernföretag		102 451	88 306
Aktuella skatteskulder		616	156
Övriga kortfristiga skulder		35	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	609	945
Summa kortfristiga skulder		107 491	92 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 293	97 103

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BELOPP I kSEK	Aktiekapital	Bunden överkursfond och reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2021-01-01	550	28 793	4 303	-25 360	8 286
Årets resultat och tillika totalresultat				-3 568	-3 568
Nyemission					
Utgående eget kapital 2021-12-31	550	28 793	4 303	-28 928	4 718

BELOPP I kSEK	Aktiekapital	Bunden överkursfond och reservfond	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2022-01-01	550	28 793	4 303	-28 928	4 718
Årets resultat och tillika totalresultat				-21 116	-21 116
Nyemission	368		106 832		107 200
Utgående eget kapital 2022-12-31	918	28 793	111 135	-50 044	90 802

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2022 1 jan–31 dec	2021 1 jan–31 dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 962	-11 704
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		-	-
Erhållen ränta		1	-
Erhållen utdelning		-	-
Erlagd ränta		-154	-531
Betald skatt		-	-152
		-8 116	-12 387
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-3 967	-30 240
Ökning/minskning av rörelseskulder		9 903	46 261
Summa förändring av rörelsekapital		5 936	16 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 180	3 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-3 559
Förvärv av dotterföretag		-8 544	-
Lämnade aktieägartillskott		-5 695	-
Utlåning till koncernföretag		-73 057	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-40	-
		-87 336	-3 559
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		107 200	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		107 200	-
Periodens kassaflöde		17 684	75
Likvida medel vid periodens början		827	752
Likvida medel vid periodens slut		18 511	827

MODERBOLAGETS TILLÄGGSUPPGIFTER

NOT 1 SAMMANSTÄLLNING AV MODERBOLAGETS VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning och en rapport över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, värdeförändringar förvaltningsfastigheter, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

Rörelsesegmentrapportering

Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning eller samma omfattning som koncernen, utan upplyser om nettoomsättningens fördelning på moderbolagets verksamhetsgrenar.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen.

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt koncernens principer för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden. Istället tillämpas anskaffningsvärdemetod med avskrivningar över bedömd nyttjandeperiod för byggnaderna. I enlighet med undantagsreglerna i RFR 2 för förvaltningsfastigheter, redovisas byggnader som en enda avskrivningsenhet utan uppdelning på komponenter. Tillkommande utgifter aktiveras endast i den utsträckning dessa är värdehöjande i förhållande till prestanda vid fastighetens anskaffningstidpunkt.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

Under året uppgick moderbolagets nettoomsättning till 11 042 KSEK (3 508). Nettoomsättningen i moderbolaget utgörs till stor del av internfakturering av projektledningstjänster till koncernens dotterbolag inom Sverige.

NOT 3 LEASING

Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2022	2021
Förfaller till betalning inom 1 år	890	667
Totalt	890	667
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	750	643

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	3 481	2 669
Övriga rörelseintäkter	59	
Summa	3 540	2 669

NOT 5 MODERBOLAGETS ADMINISTRATIONS-
KOSTNADER

	2022	2021
Underhållskostnader	3	-
Fastighetsskatt	48	243
Elektricitet och vatten	31	-
Övriga driftkostnader	694	4
Marknadsföringskostnader	805	1 166
Ersättningar till revisor	1 038	1 326
Övriga externa tjänster och kostnader	10 962	9 586
Lokalkostnader, hyra anläggnings- tillgångar, kontorsmaterial	729	561
Summa	14 309	12 885

NOT 6 ARVODE TILL REVISORER

	2022-12-31	2021-12-31
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	-	957
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	368
Övriga tjänster	-	-
Summa	-	1 325
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	690	740
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	18
Övriga tjänster	-	114
Summa	690	872

NOT 7 ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	5 595	3 421
Sociala avgifter	1 899	1 040
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	741	535
Summa	8 235	4 996

	2022-12-31	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)	2021-12-31	Sociala kostnader (varav pensions- kostnader)
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader (tkr)	Löner och andra ersättningar		Löner och andra ersättningar	
Styrelseledamöter mm	1 600	857 (212)	1 477	839 (411)
Övriga anställda	3 995	1 783 (259)	1 944	732 (124)
Moderföretaget totalt	5 595	2 640 (741)	3 421	1 571 (535)

	2022-12-31	Varav män	2021-12-31	Varav män
Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	Medelantal anställda		Medelantal anställda	
Sverige	6	6	4	4
Moderföretaget totalt	6	6	4	4

	2022-12-31	Varav män	2021-12-31	Varav män
Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare	Antal på balansdagen		Antal på balansdagen	
Styrelseledamöter	4	4	2	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1	1	1
Moderföretaget totalt	5	5	3	3

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-13 000	-3 333
Utdelning	-	12 000
Anteciperad utdelning	-	-
Summa	-13 000	8 667

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter	2022	2021
Ränteintäkter	-	-
Summa finansiella intäkter	-	-
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	4	531
Övriga finansiella kostnader	150	-
Summa finansiella kostnader	154	531
Summa finansnetto	-154	-531

NOT 10 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Moderbolaget hade följande dotterbolag 2022-12-31

Namn	Registrerings och verksamhetsland	Org. nr.	Ägarandel	Ägarandel	Redovisat värde	Redovisat värde
			2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nischer Utveckling 1 AB	Sverige	559024-1864	100%	100%	50	50
Nischer Properties Utveckling 2 AB	Sverige	559175-5722	100%	100%	50	50
Nischer Projektledning AB	Sverige	559029-4145	100%	100%	6 452	1 952
Grand Living 1 AB	Sverige	559004-3922	97%	97%	588	588
Nyhem Projektutveckling	Sverige	559099-6848	80%	80%	1 120	13 120
Nischer Gumsen AB	Sverige	559116-1079	100%	0%	8 544	-
					16 804	15 760

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	15 760	14 910
Inköp	8 544	-
Aktieägartillskott	5 500	3 050
Sålda andelar i koncernföretag	-	-1 000
Nedskrivning	-13 000	-1 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 804	15 760

NOT 11 INNEHAV OCH INVESTERINGAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderbolaget hade följande intressebolag 2022-12-31

Namn	Registrerings- och verksamhetsland	Ägarandel moderföretaget (%)	Ägarandel koncernen (%)	Redovisat värde 2022	Redovisat värde 2021
Nyhem Byggsystem AB	Sverige	20%	20%	380	380
ConPro SIA	Lettland	20%	20%	1 223	1 223
				1 603	1 603
				2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden				1 603	3 736
Inköp					
Nedskrivning					-2 133
Andel i intresseföretagets resultat					
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				1 603	1 603

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	12 779	9 220
Aktiverade kostnader	-	3 559
Omklassificeringar	-11 886	-
Utgående balans	893	12 779

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	269	42
Förutbetalda försäkringskostnader	25	18
Projektkostnader, koncernföretag	15 118	-
Övrigt		18
Övriga fordringar	15 412	78

NOT 14 LIKVIDA MEDEL

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	18 511	827
Spärrade medel	0	0
Summa	18 511	827

NOT 15 AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

För information om aktiekapital se not 22 i koncernredovisningen.

NOT 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	364	166
Upplupna räntekostnader		311
Övrigt	245	468
Summa övriga fordringar	609	945

NOT 17 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	7 000	7 000
Fastighetsinteckningar	105 000	105 000
Aktie i dotterföretag	-	-
Summa	112 000	112 000
Eventualförpliktelser		
Konsultarbete, bolag som kontrolleras av ledande befattningshavare	-	-
Utköp minoritet	12 990	10 158
Summa	12 990	10 158

NOT 18 INKOMSTSKATT

Aktuell skatt	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skatt på årets resultat	-	-
Justeringar avseende tidigare års beskattning	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	2022-12-31	2021-12-31
Ökning/Minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Förändring obeskattade reserver	-	-
Ökning/Minskning av uppskjutna skatteskulder	-	-
Summa uppskjuten skatt	-	-
Avstämning effektiv skatt	2022-12-31	2021-12-31
Resultat före skatt	-21 116	-3 568
Inkomstskattberäkning enligt skattesats 20,6%	4 350	735
Ej skattepliktiga intäkter	-	-2 472
Ej avdragsgilla kostnader	10	707
Ökning av underskott utan motsvarande aktivering av underskott	-4 360	1 030
Summa inkomstskatt	-	-

NOT 19 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-28 928
Överkursfond	111 135
Årets resultat	-21 116
Summa	61 091

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att i ny räkning överförs (kr)

61 091

NOT 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Den 3 april 2023, tillträder Nischer tretton fastigheter i Härnösand till ett underliggande fastighetsvärde om 55 MSEK. Fastigheterna är centralt belägna med en total uthyrningsbara ytan om 4 916 kvm, varav 4 357 kvm bostäder, 120 kvm lokaler samt 439 kvm uthyrningsbara förråd och garage. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda och det uppskattade årliga driftnettot uppgår till ca 3,9 MSEK. Av köpeskillingen erlades 9 MSEK kontant och cirka 19 MSEK erlades genom utfärdande av tre reverser. En revers, om cirka 13,2 MSEK, kvittades mot 1 894 472 nyemitterade aktier i Nischer till kursen 7 SEK per aktie.

Den 28 april meddelar Nischer marknaden att Bolaget avser genomföra en företrädesemission om ca 26,5 MSEK i syfte att tillgodose Bolagets behov av rörelsekapital för att kunna fullgöra sina förpliktelser under den närmsta tolv månadersperioden. Förhoppningen och ambitionen är att företrädesemission kommer att vara fullt ut garanterad genom tecknings- och garantiåtaganden. Villkoren för företrädesemissionen kommer att offentliggöras efter att styrelsen har fattat beslut att genomföra företrädesemissionen, vilket förväntas ske i mitten av maj 2023.

Den 28 april meddelar Nischer marknaden att bolaget ingått avtal om försäljning av två kommunala markanvisningar till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om 7,9 MSEK. Försäljningarna är villkorade av att respektive kommun godkänner överlåtelsen.

UNDERSKRIFTER

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-26 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 28 april 2023

ERIK BORGBLAD
Styrelseordförande

SAMUEL BECKSTRAND
VD & Styrelseledamot

DAVID ASPEHULT
Styrelseledamot

TOMAS GEORGIADIS
Styrelseledamot

ERIK BERFENHAG
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 april 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrietta Segenmark
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Nischer Properties AB (publ), org.nr 556513-5869

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Nischer Properties AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagande om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på årsredovisningens förvaltningsberättelse med avsnittet Finansiell ställning på sidan 8. Där framgår att Bolagets rörelsekapital kommer att vara förbrukat inom den närmaste sexmånadersperioden om inte Bolaget tillförs nytt kapital. I syfte att säkerställa att Bolaget har ett tillräckligt rörelsekapital för att kunna fullgöra sina förpliktelser under den närmsta tolv månadersperioden, avser Styrelsen att genomföra en nyemission om ca 26,5 Mkr, före emissionskostnader, med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Styrelsens bedömning är att tillräcklig finansiering kan erhållas genom företrädesemission. Finansieringen var vid avgivandet av årsredovisningen ännu inte säkerställd. Detta förhållande tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-5 samt 52-55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka

en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Nischer Properties AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så

att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 28 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrietta Segenmark

Auktoriserad revisor

STYRELSE, REVISOR OCH LEDNING



ERIK BORGBLAD, FÖDD 1981

Styrelseordförande

Utbildning: Jur.kand., Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Advokat och partner på Born Advokater. Styrelseordförande i Svenska Krämfabriken. Styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)



SAMUEL BECKSTRAND, FÖDD 1983

VD & Styrelseledamot

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

12 års erfarenhet i fastighetsbranschen. Styrelseledamot i och verkställande direktör för Beckstrand Holding AB och JSR fastigheter AB.



DAVID ASPEHULT, FÖDD 1980

Styrelseledamot

Utbildning: Studerat juridik och ekonomi vid Uppsala Universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

David, har många års erfarenhet av att starta och bygga bolag inom olika branscher. Han grundade Nischer Properties 2015 och har bland annat byggt upp Gull Adam, DAAS och ansvarat för lanseringen av Viaplay i Skandinavien. David har studerat juridik och ekonomi och började sin karriär som management trainee (Luma) på MTG.



TOMAS GEORGIADIS, FÖDD 1976

Styrelseledamot

Utbildning: Civilingenjör Teknisk Fysik och elektroteknik, Tekniska högskolan vid Linköpings universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

CFO för Stenhus fastigheter i Norden AB (publ). vVD och CFO för Sterner Stenhus-gruppen. Styrelseledamot i Fasadgruppen Group AB och Stenhus-gruppen.



ERIK BERFENHAG, FÖDD 1986

Styrelseledamot

Utbildning: Ekonomiprogrammet vid Högskolan i Väst. Nationalekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

VD för Aros Kapital. Bland tidigare befattningar kan nämnas; kreditansvarig factoring på Collector, Financial specialist SEB leasing factoring på SEB.



LUDVIG FREDRIKSSON, FÖDD 1988

CFO

Utbildning: Masterexamen i redovisning, Handelshögskolan, Göteborg

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

10 års erfarenhet i fastighetsbranschen, med en bakgrund från bland annat Cushman & Wakefield och Patriam.

Auktoriserad revisor:
HENRIETTA SEGENMARK, PWC

AKTIEN

Bolagets aktie noterades 17 december 2015 och handlas på marknadsplatsen Nordic SME Sweden under kortnamnet NIS. Aktiekapitalet i Nischer Properties AB uppgick till 918 TSEK fördelat på 33 436 602 aktier per 2022-12-31.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Nischer Properties AB hade den 31 december 2022, 4 186 ägare med varierande innehav. De tio största ägarna innehar tillsammans ca 81,5% av aktierna samt 81,5% av rösterna.

Org.nummer	Namn/Adress	Antal AK	Innehav (%)	Röster (%)	Marknadsvärde (KSEK)
556771-9033	STERNER STENHUS HOLDING AB	9 730 490	29,10%	29,10%	37 949
559022-7772	DAMC AB	5 908 242	17,67%	17,67%	23 042
516401-6775	AVANZA PENSION	2 652 764	7,93%	7,93%	10 346
556172-6786	PROVOBIS HOLDING AKTIEBOLAG	1 821 509	5,45%	5,45%	7 104
516406-0286	NORDNET PENSIONS FÖRSÄKRING AB	1 579 502	4,72%	4,72%	6 160
556207-2271	STRATEGIO CAPITALAB	1 560 989	4,67%	4,67%	6 088
516401-8292	SWEDBANK FÖRSÄKRING AB	1 398 457	4,18%	4,18%	5 454
800125-8576	ASPEHULT, DAVID	1 099 406	3,29%	3,29%	4 288
556662-2071	INVESTMENT WEPS I TJÖRN AB	851 213	2,55%	2,55%	3 320
556794-3005	UTTERKOBLEN AB	632 806	1,89%	1,89%	2 468
Summa de 10 största ägarna (ägargrupperat) – röstmässigt		27 235 378	81,45%	81,45%	106 218
Summa övriga ägare		6 201 224	18,55%	18,55%	24 185
Summa 2022-12-31		33 436 602	100,00%	100,00%	130 403

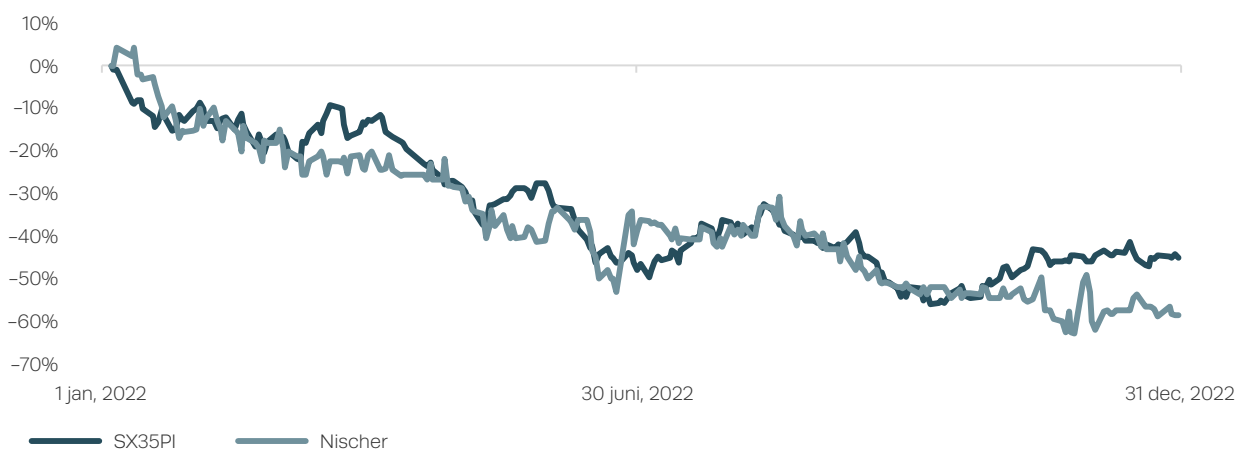
AKTIENS UTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Nischers aktiekursutveckling under året resulterade i en minskning om cirka 59%. Under samma period noterades en minskning av indexet OMX Stockholm Real Estate PI ("SX35PI")¹ om cirka 45%, vilket indikerar en nedgång för hela sektorn i Sverige. Den primära skillnaden på aktiekursutvecklingen mellan Nischers aktie och indexet SX35PI noterades under det fjärde kvartalet då

SX35PI såg en viss ökning samtidigt som Nischers aktiepris hade en svagt nedåtgående trend.

Under året uppgick det volymviktade medelpriset till 5,92 kr² och vid den sista handelsdagen 2022 uppgick Nischers aktiekurs till 3,9 kr motsvarande ett börsvärde på cirka 130 MSEK.

AKTIENS KURSUTVECKLING



¹) SX35PI, OMX Stockholm Real Estate PI.

²) Baserad på medelpris per handelsdag under 2022.



ÅRSSTÄMMA

Årsstämman kommer att hållas den 26 maj 2023. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida den 28 april 2023.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Kvartalsrapport Q1 för perioden jan–mar 2023

31 maj 2023

Årsstämma

26 maj 2023

Kvartalsrapport Q2 för perioden apr–jun 2023

31 augusti 2023

Kvartalsrapport Q3 för perioden jul–sep 2023

30 november 2023

Bokslutskommuniké Q4 för perioden jan–dec 2023

28 februari 2024



NISCHER PROPERTIES AB
UPPLANDSGATAN 14, 111
23 STOCKHOLM
WWW.NISCHER.SE